

Bản án số: 127/2018/DS-PT
Ngày 05-12-2018
V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu.

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc.

- Thư ký phiên tòa. Bà Nguyễn Trà My – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DSST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2018/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 135/2018/QĐPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959 và ông Trần Tiến Đ1, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Số nhà A, đường Đ, phường C, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà H1, ông Đức có mặt)

1.2. Bà Võ Thị Khánh V, sinh năm 1963 và ông Đinh Chí Đ2, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: Số nhà B, đường T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà V, ông Đức đều vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Khánh V, ông Đinh Chí Đ2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số nhà A, đường Đ, phường C, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

“Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 25 tháng 01 năm 2016”.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, ông Đinh Chí Đ2 và bà Võ Thị Khánh V. Bà Ngô Thị Thanh H2 – Luật sư của Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1942 và bà Trần Thị P1, sinh năm 1948; cùng địa chỉ: Khu phố A, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Ông T1 có mặt, bà P1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

2.2. Ông Trần Hữu D, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố A, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Hữu D: Ông Trần Văn A, sinh năm 1982; địa chỉ: Số E, đường C, phường A, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

“Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 7 năm 2014”.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1: Ông Trần Đức H1 của Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hữu B1, sinh năm 1969 và bà Lương Thị L1, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Số M, đường G, phường N, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông B1, bà L1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1932 và bà Lương Thị H3, sinh năm 1941; cùng địa chỉ: Số A, khu phố B, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (ông H2, bà H3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Trần Thanh H3, sinh năm 1969 (Có mặt).

3.4. Bà Trần Thị Lệ T1, sinh năm 1971 (Vắng mặt).

3.5. Ông Trần Nhân T2, sinh năm 1978 (Vắng mặt).

3.6. Ông Trần Quốc T3, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

3.7. Bà Trần Thị Tuyết T2, sinh năm 1981 (Có mặt).

3.8. Ông Trần Quốc C, sinh năm 1983 là người mất năng lực hành vi dân sự.

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1942 và bà Trần Thị P1, sinh năm 1948; cùng địa chỉ: Khu phố A, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông T1 có mặt, bà P1 vắng mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Trần Thanh H3: Luật sư Hồ Thành Đ3 của Công ty Luật TNHH G thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.9. Bà Trần Thị Kim D1, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố A, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

3.10. Bà Trần Thị Kim D2, sinh năm 1986; Nơi cư trú: A – S, C, USA; địa chỉ liên hệ: Khu phố A, phường H, thị xã M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.11. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1963 và bà Lâm Thị T3, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Hẻm L, đường K, phường H, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông T4, bà T3 vắng mặt).

3.12. Bà Ngô Thị K, sinh năm 1972 và ông Trần Khánh Đ4, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: Số A đường L, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà K, ông Đ4 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.13. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Số S đường E, phường T, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông T5, bà H4 vắng mặt)

3.14. Ông Lê Duy Đ5, sinh năm 1970 và bà Hồ Thị N, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Số F đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông Đ5, bà N có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.15. Bà Nguyễn Thị Thu P2, sinh năm 1976; địa chỉ: Số B đường T, phường K, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.16. Ông Đào Công B2, sinh năm 1976 và bà Vũ Thị Đài T4, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Số B, khu 5 tầng, phường C, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông B2, bà T4 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.17. Bà Trần Thị T5, sinh năm 1971 và ông Lê Văn H4, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: Số N, đường L, phường O, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà T5, ông H4 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.18. Bà Phan Ngọc H5, sinh năm 1983 và ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Số H, đường L, phường N, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà H5, ông K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.19. Ông Nguyễn Kim T6, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị D3, sinh năm 1956; cùng địa chỉ: 120/4, đường Đô Lương, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông T6, bà D3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.20. Ông Trần Đại P, sinh năm 1976 và bà Vũ Mỹ L2, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: đường T, phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông P, bà L2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.21. Bà Nguyễn Đức Lan A1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số Q, đường Đ, phường V, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.22. Bà Nguyễn Thị P3, sinh năm 1977 và ông Hồ Trung Đ6, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Số B, đường L, phường S, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Bà P3, ông Đ6 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.23. Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu; địa chỉ: Số M, đường K, phường A, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tú A2, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

“Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 14 tháng 4 năm 2015”.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị P1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Lệ T1 (ông T1, ông H3 có mặt; bà T1 và bà P1 vắng mặt nhưng bà T1 có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V và ông Đinh Chí Đ2 trình bày:

Ngày 30-11-2001, bà Nguyễn Thị H1, bà Võ Thị Khánh V nhận chuyển nhượng chung diện tích đất 2.500m² là một phần diện tích đất thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu của ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị P1. Giá chuyển nhượng là 25 cây vàng, bớt 01 cây vàng làm thủ tục sang tên, còn 24 cây vàng. Do làm thủ tục cấp giấy lâu đất tăng giá, ông T1 yêu cầu tăng thêm 03 cây; bà H1 đồng ý giao cho ông T1 tổng cộng là 27 cây, có lập giấy ký nhận.

Ngày 03-4-2002, ông B1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.400m² là một phần diện tích đất thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu của ông T1; có lập giấy viết tay nhưng sau đó ông B1 trả lại cho ông T1 400m² đất chỉ nhận chuyển nhượng 2.000m² đất. Do không làm thủ tục sang tên cho ông B1 được nên năm 2005 ông B1 chuyển nhượng lại cho bà H1, ông Tiến Đ1 toàn bộ diện tích 2.000m² đất này và có lập giấy viết tay; đồng thời ông B1 có báo cho ông T1, bà P1 biết và đều đồng ý.

Ngày 02-09-2004, bà H1 và ông Tiến Đ1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu D (con trai ông T1) và bà Nguyễn Thị Hồng V1 (vợ ông D) diện tích đất 400m² cũng thuộc diện tích đất thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ 37 của ông T1. Giá chuyển nhượng là 10 lượng vàng SJC. Bà H1, ông Tiến Đ1 đã trả đủ vàng cho ông D, bà Hồng V1 và có lập giấy giao nhận tiền.

Tổng diện tích đất mà bà H1, ông Tiến Đ1, bà V, ông Chí Đ2 nhận chuyển nhượng của ông T1, bà P1, ông B1, ông D, bà Hồng V1 là 4.900m² là hết diện tích đất thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37. Vào thời điểm chuyển nhượng thì ông T1, bà P1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) diện tích đất chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay. Ông T1, bà P1, ông B1, ông D đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho bà H1, ông Tiến Đ1, bà Khánh V, ông Chí Đ2 quản lý sử dụng.

Ngày 04-8-2003, ông T1 được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số W 777100 với diện tích đất 4.293m² thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu. Ông B1 giao sổ đỏ này cho bà H1 giữ để làm thủ tục chuyển

nhượng toàn bộ diện tích đất này sang tên cho bà H1. Như vậy, diện tích đất thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu chỉ có 4.293m² nhưng ông T1, bà P1 đã chuyển nhượng cho bà H1, bà Khánh V diện tích 2.500m²; ông B1 chuyển nhượng cho bà H1, ông Tiến Đ1 diện tích 2.000m² thì ông T1, bà P1 đã đồng ý; tổng cộng diện tích 4500m² thì ông T1, bà P1 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà H1, ông Tiến Đ1, bà Khánh V sử dụng nên còn thiếu 207m². Ông D, bà Hồng V1 đã nhận của bà H1, ông Tiến Đ1 10 lượng vàng SJC nhưng không có 400m² đất để giao cho bà H1, ông Tiến Đ1 như đã thỏa thuận. Ông T1, bà P1, ông B1 giao cho bà H1, ông Tiến Đ1, bà Khánh V thiếu 207m² đất. Bà H1, ông Tiến Đ1 san ủi đất và làm thủ tục tách diện tích đất 4.293m² thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thành 47 thửa; đã được UBND thành phố Vũng Tàu chấp nhận tách thành 47 thửa vào ngày 11-5-2008 gồm các thửa sau: 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328 và UBND nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp 47 sổ đỏ từ số AN 409547 đến số AN 409594 cùng ngày 08-8-2008 do ông T1 đứng tên với tổng diện tích 3.444,1m²; diện tích còn lại dự kiến mở đường nên không tách thửa (Theo trích đo bản đồ địa chính ngày 15-7-2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu).

Do ông T1, bà P1 không chấp nhận làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà H1, ông Tiến Đ1 nên ngày 20-4-2009, bà H1, ông Tiến Đ1, bà Khánh V khởi kiện ông T1, bà P1 để yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 4.293m² mà ông T1, bà P1 đã chuyển nhượng cho bà H1, ông Tiến Đ1, bà Khánh V. Ngày 17-6-2009, Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý vụ án để giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà V và ông Chí Đ2 xác nhận là bà V góp tiền cùng bà H1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1, bà P1 nhưng do chậm làm thủ tục sang tên nên bà H1 đã trả lại toàn bộ tiền góp cho bà V. Vì vậy, toàn bộ diện tích đất mà ông T1, bà P1 chuyển nhượng cho bà H1, bà V là thuộc quyền sử dụng của bà H1, ông Tiến Đ1. Bà V, ông Chí Đ2 không liên quan đến đất tranh chấp. Tại Bản án sơ thẩm số 33/2010/DSST ngày 23 tháng 9 năm 2010 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã xử công nhận cho bà H1, ông Tiến Đ1 được quyền sử dụng 4.229m² theo trích đo bản đồ địa chính ngày 15-7-2010 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu (thiếu so với sổ đỏ 64m² cấp cho ông T1 ngày 04-8-2003).

Ngày 07-10-2010, bà H1, ông Tiến Đ1 kháng cáo yêu cầu ông T1, bà P1 phải trả tiền đòi với diện tích đất giao thiếu 207m². Ngày 08-10-2010, ông T1, bà P1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01-8-2004 vô hiệu. Ông T1 trả lại cho bà H1 27 lượng vàng và ông T1 bồi thường cho bà H1, ông Tiến Đ1 số tiền 1.010.295.000 đồng. Buộc bà H1, ông Tiến Đ1 phải trả lại cho ông T1 toàn bộ diện tích thửa đất số 62 Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu. Ngày 08-10-2010, ông Trần Nhân T2 và ông Trần Quốc T3 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01-8-2004 vô hiệu; buộc bà H1, ông Tiến Đ1, bà Khánh V phải trả lại cho

ông T1 toàn bộ diện tích thửa đất số 62 Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu. Bản án phúc thẩm số 12/2011/DSPT ngày 03-3-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu kháng cáo của bà H1, ông Tiến Đ1, ông T1, bà P1, ông T2, ông T3. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi có Bản án phúc thẩm, bà H1, ông Tiến Đ1 làm thủ tục đăng ký biến động theo quyết định của bản án và được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ cho bà H1, ông Tiến Đ1 33 thửa đất gồm các thửa 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325; trong đó thửa 324 được tách ra thành 02 thửa gồm thửa 324 có diện tích 76,5m² và thửa 559 có diện tích 78m²; thửa 325 được tách thành thửa 325 có diện tích 56,3m² và thửa 558 có diện tích 77,9m². Cùng ngày 31-10-2011, UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà H1, ông Tiến Đ1 33 sổ đỏ với tổng diện tích 2.362,2m² thuộc Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu gồm các sổ đỏ cụ thể như sau: BH 436479 đối với diện tích 80,6m² thuộc thửa 293; BH436480 đối với diện tích 72,3m² thuộc thửa 294; BH 436481 đối với diện tích 71,5m² thuộc thửa 295; BH 436482 đối với diện tích 70,9m² thuộc thửa 296; BH 436483 đối với diện tích 70m² thuộc thửa 297; BH 436484 đối với diện tích 69,2m² thuộc thửa 298; BH 436485 đối với diện tích 68,6m² thuộc thửa 299; BH 436486 đối với diện tích 68m² thuộc thửa 300; BH 436487 đối với diện tích 67m² thuộc thửa 301; BH 436488 đối với diện tích 66,5m² thuộc thửa 302; BH 436489 đối với diện tích 65,5m² thuộc thửa 303; BH 436490 đối với diện tích 65,1m² thuộc thửa 304; BH 436491 đối với diện tích 63m² thuộc thửa 305; BH 436492 đối với diện tích 65,9m² thuộc thửa 306; BH 436493 đối với diện tích 63,8m² thuộc thửa 307; BH 436494 đối với diện tích 63,6m² thuộc thửa 308; BH 436495 đối với diện tích 63,2m² đối với thửa 309; BH 436496 đối với diện tích 63,3m² thuộc thửa 310; BH 436497 đối với diện tích 63,1m² thuộc thửa 311; BH 436498 đối với diện tích 63,6m² thuộc thửa 312; BH 436499 đối với diện tích 64,2m² đối với thửa 313; BH 436500 đối với diện tích 65m² thuộc thửa 314; BH 436701 đối với diện tích 65,7m² thuộc thửa 315; BH 436702 đối với diện tích 66,5m² thuộc thửa 316; BH 436703 đối với diện tích 68m² thuộc thửa 317; BH 436704 đối với diện tích 61m² thuộc thửa 318; BH 436705 đối với diện tích 53m² thuộc thửa 319; BH 436706 đối với diện tích 54,8m² thuộc thửa 320; BH 436707 đối với diện tích 68,7m² thuộc thửa 321; BH 436708 đối với diện tích 149m² thuộc thửa 322; BH 436709 đối với diện tích 145,7m² thuộc thửa 323, BH 436710 đối với diện tích 78m² thuộc thửa 559; BH 436711 đối với diện tích 77,9m² thuộc thửa 558.

Diện tích đất còn lại 1.866,8m²; trong đó: Diện tích các thửa 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 là 696,7m² và diện tích các thửa 326, 327, 328, một phần thửa 324, một phần thửa 325 có tổng diện tích 290,6m² thì ngày 31-10-2011, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu đã điều chỉnh ở trang 4 của sổ đỏ theo Bản án số 12/2011/DSPT ngày 03-3-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Diện tích đất 879,5m² dự kiến mở đường nên bà H1, ông Tiến Đ1 chưa yêu cầu điều chỉnh biến động sang tên mà vẫn do ông T1 đứng tên trong sổ đỏ.

Bà H1, ông Tiến Đ1 đã chuyển nhượng cho bà Ngô Thị K 11 thửa đất có tổng diện tích 770,1m² và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh ở trang 4 sang tên cho bà K cùng ngày 09-11-2011 tại các sổ đỏ sau: BH 436479 đối với diện tích 80,6m² thuộc thửa 293; BH436480 đối với diện tích 72,3m² thuộc thửa 294; BH 436481 đối với diện tích 71,5m² thuộc thửa 295; BH 436482 đối với diện tích 70,9m² thuộc thửa 296; BH 436483 đối với diện tích 70m² thuộc thửa 297; BH 436484 đối với diện tích 69,2m² thuộc thửa 298; BH 436485 đối với diện tích 68,6m² thuộc thửa 299; BH 436486 đối với diện tích 68m² thuộc thửa 300; BH 436487 đối với diện tích 67m² thuộc thửa 301; BH 436488 đối với diện tích 66,5m² thuộc thửa 302; BH 436489 đối với diện tích 65,5m² thuộc thửa 303.

Bà H1, ông Tiến Đ1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim T6 11 thửa đất có tổng diện tích 888,3m² và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh ở trang 4 sang tên cho bà K cùng ngày 09-11-2011 tại các sổ đỏ sau: BH 436701 diện tích 65,7m² thuộc thửa 315; BH 436702 diện tích 66,5m² thuộc thửa 316; BH 436703 diện tích 68m² thuộc thửa 317; BH 436704 diện tích 61m² thuộc thửa 318; BH 436705 diện tích 53m² thuộc thửa 319; BH 436706 diện tích 54,8m² thuộc thửa 320; BH 436707 diện tích 68,7m² thuộc thửa 321; BH 436708 diện tích 149m² thuộc thửa 322; BH 436709 diện tích 145,7m² thuộc thửa 323; BH 436710 diện tích 78m² thuộc thửa 559; BH 436711 diện tích 77,9m² thuộc thửa 558.

Bà H1, ông Tiến Đ1 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu T6 11 thửa đất có tổng diện tích 703,8m² và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh ở trang 4 sang tên cho bà K cùng ngày 11-11-2011 tại các sổ đỏ sau: BH 436490 diện tích 65,1m² thuộc thửa 304; BH 436491 diện tích 63m² thuộc thửa 305; BH 436492 diện tích 65,9m² thuộc thửa 306; BH 436493 diện tích 63,8m² thuộc thửa 307; BH 436494 diện tích 63,6m² thuộc thửa 308; BH 436495 diện tích 63,2m² thuộc thửa 309; BH 436496 diện tích 63,3m² thuộc thửa 310; BH 436497 diện tích 63,1m² thuộc thửa 311; BH 436498 diện tích 63,6m² thuộc thửa 312; BH 436499 diện tích 64,2m² thuộc thửa 313; BH 436500 diện tích 65m² thuộc thửa 314.

Như vậy diện tích đất bà H1, ông Tiến Đ1 đã chuyển nhượng 33 thửa là 2.362,2m². Diện tích các thửa từ 115 đến 125, các thửa 236, 237, 224, 225 là 980,1m². Thửa 6 diện tích 59,7m², thửa 7 diện tích 23,3m² và diện tích dự kiến mở đường 865,5m² thì vẫn do ông T1 đứng tên trong sổ đỏ số W 777100.

Nay bà H1 ông Tiến Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông Tiến Đ1, bà V với ông T1, bà P1 có hiệu lực;

- Công nhận Văn bản ủy quyền lập ngày 11-12-2008 giữa ông T1, bà P1 với ông B1 có hiệu lực. Từ đó, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1 với bà H1, ông Tiến Đ1 có hiệu lực.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các người con của ông T1, bà P1 về việc hủy các giao dịch chuyển

nhượng đất liên quan đến thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

- Công nhận quyền sử dụng đất của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nhận chuyển nhượng 33 thửa từ bà H1, ông Tiến Đ1 và của những người nhận chuyển nhượng lại của những người đã nhận chuyển nhượng đất từ bà H1, ông Tiến Đ1.

- Công nhận quyền sở hữu căn nhà cấp 4 tọa lạc trên thửa 559 là của ông T6, bà D1. Đồng thời, buộc bà T1 giao trả căn nhà trên cho ông T6, bà D1 và buộc ông H3, bà T2 phải tháo dỡ di dời các căn nhà xây dựng trái phép trên các thửa đất 320, 321, 322, 323 để trả đất cho ông T6, bà D1.

- Công nhận quyền sử dụng 16 thửa đất đang đứng tên ông T1 hiện nhà nước thu hồi làm trường học cho nguyên đơn. Từ đó, tuyên nguyên đơn được nhận tiền đền bù;

- Công nhận quyền sử dụng đất còn lại thuộc thửa 62 cũ (diện tích dự kiến mở đường) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

- Yêu cầu ông T1, bà P1 trả lại bằng tiền đối với diện tích đất 209,2m² giao thiếu theo giá mà Hội đồng định giá thành phố Vũng Tàu đã xác định.

- Các nguyên đơn rút yêu cầu buộc ông D trả 10 lượng vàng mà bà V, ông Tiến Đ1 đã trả cho vợ chồng ông D để nhận 400m² nhưng vợ chồng ông D không có đất để giao cho bà H1, ông Tiến Đ1. Bà H1, ông Tiến Đ1 sẽ khởi kiện vợ chồng ông D bằng một vụ án khác vì chưa xác định được địa chỉ của bà Hồng V1 (vợ ông D).

2. Bị đơn ông Trần Văn T1 bà Trần Thị P1 trình bày:

Diện tích đất thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có nguồn gốc của ông Lê Văn K1. Năm 1987, ông K1 ủy quyền cho gia đình ông T1, bà P1 toàn quyền sử dụng rồi sau đó, ông K1 chuyển nhượng cho ông T1, bà P1.

Năm 1998, ông T1, bà P1 chuyển nhượng cho ông Trần Văn H5 (anh trai ông B1) diện tích đất 2.400m² với giá 24 cây vàng (10 cây/1000m²). Ông H5 đã trả đủ cho ông T1, bà P1 24 cây vàng. Khi chuyển nhượng đất cho ông H5 thì ông Nguyễn Hữu B1 hứa cho ông T1 04 cây vàng nhưng sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B1 không cho ông T1 04 cây vàng mà ông B1 trả lại ông T1 400m² đất có căn nhà cấp 4.

Năm 2001, ông T1, bà P1 chuyển nhượng cho bà V diện tích 2.500m² đất với giá 25 cây vàng (10 cây/1000m²). Bà V đã đưa cho ông T1, bà P1 15 cây vàng, số vàng còn lại thì sau khi ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ tính tiếp.

Năm 2004, bà H1 gặp ông T1 hỏi diện tích đất còn lại của thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11 đã chuyển nhượng cho bà V, ông H5 rồi còn lại bao nhiêu m² thì ông T1 trả lời là còn 600m². Ông T1 đồng ý chuyển nhượng cho bà H1 diện tích đất 600m² với giá 12 cây vàng.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho ông T1. Ông T1 giao toàn bộ giấy tờ cho ông H5 làm giúp thủ tục cấp sổ đỏ. Ông H5 làm thủ tục cấp sổ đỏ chưa xong thì ông H5 chết. Ông T1 nhờ ông Nguyễn Hữu B1 làm thủ tục cấp sổ đỏ. Ngày 04/8/2003, ông T1 được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số W 777100 với diện tích đất 4.293m² thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu (sổ đỏ số W 777100). Sau khi ông T1 được cấp sổ đỏ thì ông B1 mượn sổ đỏ để làm thủ tục tách 2.000m² đất mà ông B1 đã nhận chuyển nhượng của ông T1 vào ngày 20-9-2004. Do không được phép tách thửa nên ông B1 không làm được thủ tục chuyển nhượng, sang tên 2000m² đất. Ông B1 và ông T1 thỏa thuận là ông T1 làm Hợp đồng giả cách tặng cho ông D là con trai của ông T1 2.000m² đất để làm thủ tục tách thửa cấp sổ đỏ cho ông D rồi ông D làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông B1. Do không làm được thủ tục chuyển nhượng cho ông D nên ông B1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 2.000m² cho bà H1. Sau khi chuyển nhượng lại cho bà H1, ông B1 giao cho bà H1 bản chính sổ đỏ số W 777100. Bà H1 giữ sổ đỏ số W 777100 và tự ý đi tách 47 thửa. Sổ đỏ số W 777100 ghi cấp cho “Hộ” ông T1 nhưng khi lập giấy tay chuyển nhượng cho bà H1, bà V thì chỉ có 01 mình ông T1 ký nên bà P1 và các con của ông T1, bà P1 không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và có đơn phản tố với những yêu cầu sau:

- Xem xét thủ tục tách thửa 62 thành 47 thửa của bà H1, ông Tiến Đ1 để hủy 47 Giấy CNQSDĐ do UBND thành phố Vũng Tàu đã cấp cho ông T1 đứng tên.

- Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà H1, ông Tiến Đ1, bà V, ông Chí Đ2; Hủy Giấy ủy quyền giữa ông T1, bà P1 với ông B1; Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, với ông B1; Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 với ông D; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông Tiến Đ1 với những người nhận chuyển nhượng 33 thửa đất và hủy các sổ đỏ đã cấp cho những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H1, ông Tiến Đ1.

- Buộc bà H1, ông Tiến Đ1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất và sổ đỏ số W777100 cho ông T1, bà P1. Ông T1, bà P1 đồng ý trả lại tổng số 47 cây vàng cho ông B1, bà H1 và bà V.

3. Ông Trần Hữu D trình bày:

Ngày 20-9-2004, ông T1, bà P1 làm Hợp đồng giả cách tặng cho ông D 2.000m² đất là một phần diện tích đất thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11 với mục đích tách thửa sang tên ông D rồi ông D làm thủ tục chuyển nhượng cho ông B1 2.000m² đất mà trước đây ông B1 nhận chuyển nhượng của ông T1, bà P1 nhưng không làm được thủ tục chuyển nhượng. Năm 2006, ông D có sửa lại căn nhà cấp 4 (căn nhà này được ông T1 xây từ năm 1987 và ông D ở đó năm 1987 đến nay).

Đối với diện tích đất 400m² mà vợ chồng ông D chuyển nhượng cho bà H1, ông Tiến Đ1 với giá 80.000.000 đồng (tại thời điểm đó tương đương 10 cây vàng) thì vợ chồng ông D đã nhận tiền đầy đủ bằng 02 lần vào năm 2006, gồm: Lần 1 là

60.000.000 đồng, lần 2 là 20.000.000 đồng. Số tiền trên thì ông D không được sử dụng vì năm 2007 bà Hồng V1 (vợ ông D) mang toàn bộ số tiền trên bỏ đi. Trước yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, ông D đồng ý trả cho bà H1, ông Tiến Đ1 $\frac{1}{2}$ số tiền là 40.000.000 đồng, trả mỗi tháng 200.000 đồng.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1. Ông Nguyễn Hữu B1 và bà Lương Thị L1 trình bày:

Ông B1 nhận chuyển nhượng diện tích 2.000m² đất của ông T1, bà P1 với giá là 24 lượng vàng. Trên đất có nhà cấp 4 thì ông B1 cho ông D ở nhờ. Ông T1 đã nhận đủ 24 lượng vàng từ ông Trần Văn H5 (anh họ ông B1). Sau khi ông T1 được cấp sổ đỏ thì không tách thửa được để chuyển nhượng cho ông B1 nên ông T1 làm hợp đồng giả cách tặng cho ông D để sau đó ông D làm thủ tục tách thửa rồi chuyển nhượng cho ông B1 diện tích 2.000m². Ông D không tách thửa sang tên được nên năm 2005, vợ chồng ông B1 chuyển nhượng 2000m² đất này cho bà H1. Bà H1 đã trả đủ 600.000.000 đồng cho ông B1 và ông B1 đã trả đủ cho gia đình ông H5 600.000.000 đồng. Ông B1 đã giao 2.000m² cho bà H1, ông Tiến Đ1 sử dụng. Khi chuyển nhượng đất lại cho bà H1 thì ông B1 có báo cho vợ chồng ông T1 biết và ông T1, bà P1 làm giấy ủy quyền cho ông B1 được toàn quyền chuyển nhượng 2.000m² đất. Được sự chấp thuận của vợ chồng ông T1 nên ông B1 giao bản chính sổ đỏ số W 777100 ngày 04-8-2003 cấp cho hộ ông T1 và Giấy ủy quyền lập ngày 11-12-2008 cho vợ chồng bà H1 để bà H1 tiếp tục làm thủ tục tách thửa, sang tên.

Ông B1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.000m² đất giữa vợ chồng ông T1 với ông B1; yêu cầu công nhận hợp đồng ủy quyền ngày 11-12-2008 giữa vợ chồng ông T1 với ông B1 là hợp pháp. Đồng thời, công nhận hợp đồng chuyển nhượng 2.000m² đất giữa ông B1 với bà H1, ông Tiến Đ1 là hợp pháp.

4.2. Ông Trần Văn H2 và bà Lương Thị H3 trình bày:

Ông Trần Văn H5 chết năm 2003, ông H5 là con trai của ông H2, bà H3. Ngày 02-03-2011, ông H2, bà H3 có đơn yêu cầu được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Tiến Đ1, bà H1, ông Chí Đ2, bà V với bị đơn là ông T1, bà P1 vì ông H2, bà H3 là người thừa kế hàng thứ nhất của ông H5 mà khi còn sống ông H5 đã trả tiền cho ông T1 để nhận chuyển nhượng 2.000m² đất từ ông T1, bà P1. Sau khi xem xét lại toàn bộ các quan hệ có liên quan, ông H2, bà H3 xác nhận là ông H2, bà H3 đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng của bà H1 mua lại diện tích 2.000m² đất của ông H5 (ông B1 đứng tên giao dịch) nhận chuyển nhượng của ông T1. Nay ông H2, bà H3 chấm dứt ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Đỗ Quang H6 và cam kết rút toàn bộ đơn khiếu nại đề ngày 02-03-2011 đồng thời đề nghị không đưa ông H2, bà H3 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

4.3. Ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Lệ T1, ông Trần Nhân T2, ông Trần Quốc T3, bà Trần Thị Tuyết T2, bà Trần Thị Kim D1 trình bày:

Ông H3, bà T1, ông T2, ông T3, bà T2, bà D1 đều là con ruột của ông T1, bà P1. Toàn bộ diện tích đất 4.293m² thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu được nhà nước cấp sổ đỏ cho hộ gia đình ông T1. Toàn bộ hộ gia đình ông T1 sử dụng đất này nhưng khi ông T1 chuyển nhượng cho bà H1, bà V, ông B1 thì chỉ có ông T1, bà P1 ký chuyển nhượng còn các người con của ông T1, bà P1 không biết. Ông H3, bà T1, ông T2, ông T3, bà T2, bà D1 yêu cầu độc lập như yêu cầu phản tố của ông T1 và P1 như đã nêu trên.

Con của ông T1, bà P1 còn có ông Trần Quốc C là người mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số 18/2015/QĐST-VDS ngày 30-10-2015 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành. Bà Trần Thị Mỹ D4 hiện đang học tập và công tác tại Hòa Kỳ nên làm đơn vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp và có đơn rút yêu cầu độc lập ngày 29-01-2015.

Ông T1, ông D, bà T1, ông H3, bà T2 xác nhận các căn nhà tạm tọa lạc trên các thửa đất 62 cũ nay thuộc các thửa mới gồm: Nhà tạm trên thửa 116 là ông Đ7 sinh sống; nhà tạm trên thửa 326 do bà T1 quản lý; nhà tạm trên thửa 559 do bà T1, ông T2 đang sinh sống; nhà tạm trên thửa 321, 322 là do bà T2 quản lý; nhà tạm trên thửa 323 và 320 là do ông H3 quản lý.

4.4. Bà Ngô Thị K và ông Trần Khánh Đ4 trình bày:

Cuối năm 2011, ông Đ4, bà K nhận chuyển nhượng của ông Tiến Đ1, bà H1, ông Chí Đ2, bà V 11 thửa đất, gồm: Từ thửa 293 đến thửa 303; hai bên đã giao tiền, nhận đất, hoàn thành thủ tục sang tên. Ông Đ4, bà K đã chuyển mục đích đất ở thửa 295; chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu P2 thửa 298; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị H4 thửa 302; chuyển nhượng cho ông Lê Duy Đ5, bà Hồ Thị N thửa 303. Các hợp đồng chuyển nhượng đều được công chứng tại Phòng công chứng số A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Đ4, bà K yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tiến Đ1, bà H1, ông Chí Đ2, bà V với ông Đ4, bà K. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ4, bà K với bà Phụng, ông T5, bà H4, ông Đ5, bà N.

4.5. Ông Nguyễn Văn T5 và bà Nguyễn Thị H4 trình bày:

Ngày 04-8-2012, ông T5, bà H4 nhận chuyển nhượng của bà K, ông Đ4 diện tích 66,5m² đất nông nghiệp thuộc thửa 302, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu, với giá 10.000.000 đồng; hai bên đã giao tiền, nhận đất đầy đủ và ông T5, bà H4 đã được cấp sổ đỏ số BH 436488. Ông T5, bà H4 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, ông Đ4 với ông T5, bà H4 và công nhận diện tích 66,5m² đất nông nghiệp thuộc thửa 302, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T5, bà H4.

4.6. Ông Lê Duy Đ5 và bà Hồ Thị N trình bày:

Ngày 09-11-2013, ông Đ5, bà N nhận chuyển nhượng của bà K, ông Đ4 diện tích 65,5m² đất nông nghiệp, thuộc thửa 303, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu với giá 95.000.000 đồng; hai bên đã giao tiền, nhận đất đầy đủ. Ông

Đ5, bà N đã được cấp sổ đỏ đối với diện tích đất này. Ông Đ5, bà N yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, ông Đ4 với ông Đ5, bà N và công nhận diện tích 66,5m² đất nông nghiệp thuộc thửa 303, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ5, bà N.

4.7. Bà Nguyễn Thị Thu P2 trình bày:

Ngày 23-12-2009, bà P2 đặt cọc cho bà H1, ông Tiến Đ1 để nhận chuyển nhượng một thửa đất nhưng sau đó ông Tiến Đ1, bà H1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Đ4, bà K nên ông Tiến Đ1, bà H1 và ông Đ4, bà K thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà P2. Bà P2 đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất 298 nhưng thực tế bà P2 nhận chuyển nhượng đất từ ông Đào Công B2. Ngày 09-02-2012, bà P2 làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất này lại cho ông B2 nên bà P2 không liên quan trong vụ án.

4.8. Ông Đào Công B2 và bà Vũ Thị Đài T4 trình bày:

Ngày 06-02-2012, ông B2, bà T4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 69,2m² đất thuộc thửa 298, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu P2, ông Võ Thành Xuân. Diện tích đất trên là do ông Tiến Đ1, bà H1 chuyển nhượng cho bà K, ông Đ4; bà K, ông Đ4 chuyển nhượng cho bà P2, ông Xuân; bà P2, ông Xuân chuyển nhượng cho ông B2, bà T4. Ông B2, bà T4 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, ông Đ4 với bà P2 và công nhận diện tích 69,2m² đất nông nghiệp thuộc thửa 298, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B2, bà T4.

4.9. Bà Trần Thị Thu T6 và ông Lê Văn H4 trình bày:

Cuối năm 2011, ông H4, bà T3 nhận chuyển nhượng của ông Tiến Đ1, bà H1 11 thửa đất, liên tiếp từ thửa 304 đến thửa 314. Hai bên thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật và bên chuyển nhượng đã bàn giao đất cho ông H4, bà T3 sử dụng. Ông H4, bà T3 đã chuyển mục đích thửa 304 sang đất ở; chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phan Ngọc H5, ông Nguyễn Văn K thửa 308 có diện tích 63,6m². Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng số A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng.

Ông H4, bà T3 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông Tiến Đ1 với ông H4, bà T3 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H4, bà T3 với ông K, bà H5. Trên cơ sở đó, công nhận diện tích đất 731,5m² (trong đó có 60m² đất ở và 671,5m² đất trồng cây hàng năm), từ thửa 304 đến thửa 314 (trừ thửa 308) theo các sổ đỏ số BH 436490, BH436491, BH 436492, BH 436493, BH 436495, BH 436496, BH 436497, BH 436498, BH 436499, BH 4364500 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H4, bà T3.

4.10. Bà Phan Ngọc H5 và ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ngày 07-12-2011, ông K, bà H5 nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Trần Thị Thu T6, ông Lê Văn H4 diện tích 63,6m² đất nông nghiệp thuộc thửa

308, Tờ bản đồ số 38 với giá 11.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và hai bên hoàn thành việc giao tiền, nhận đất. Sau đó, ông K, bà H5 đã chuyển sang mục đích 60m² sang đất ở và được cơ quan chức năng cấp giấy phép xây dựng. Ông K, bà H5 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3, ông H4 và ông K, bà H5 và công nhận diện tích 63,6m² đất (trong đó có 60m² đất ở và 3,6m² đất nông nghiệp) thuộc thửa 308, Tờ bản đồ 38, tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông K, bà H5.

4.11. Ông Nguyễn Kim T6 và bà Nguyễn Thị D3 trình bày:

Cuối năm 2011, ông T6, bà D1 nhận chuyển nhượng của ông Tiến Đ1, bà H1, bà V, ông Chí Đ2 11 thửa đất liên tiếp từ thửa 315 đến thửa 323; thửa 558 và thửa 559. Hai bên thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật và các bên đã giao đủ tiền và nhận đủ đất chuyển nhượng. Ông T6, bà D1 đã chuyển mục đích 49,8m² sang đất ở thuộc thửa 320; chuyển nhượng cho ông Trần Đại P, bà Vũ Mỹ L2 thửa 316; chuyển nhượng cho bà Nguyễn Đức Lan A1 thửa 315 và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P3, ông Hồ Trung Đ6 thửa 317. Tất cả Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được Phòng công chứng số A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công chứng. Ông T6, bà D1 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với ông T6, bà D1 và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T6, bà D1 với ông P, bà L2, bà A1, bà P3, ông Đ6. Trên cơ sở đó, công nhận diện tích 688,1m² đất từ thửa 318 đến thửa 323; thửa 558 và thửa 559 theo các sổ đỏ số BH 436704, BH436705, BH 436706, BH 436707, BH 436708, BH 436709, BH 436710, BH 436711 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T6, bà D1.

4.12. Ông Trần Đại P và bà Vũ Mỹ L2 trình bày:

Ngày 22-3-2012, ông P, bà L2 nhận chuyển nhượng của ông T6, bà D1 diện tích 66,5m² đất nông nghiệp, thuộc thửa 316, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu với giá 11.000.000 đồng; hai bên đã giao tiền, nhận đất đầy đủ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số A tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông P, bà L2 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1, ông T6 với ông P, bà L2 và công nhận diện tích 65,m² đất nông nghiệp thuộc thửa 316, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P, bà L2.

4.13. Bà Nguyễn Đức Lan A1 trình bày:

Ngày 22-3-2012, bà A1 nhận chuyển nhượng của ông T6, bà D1 diện tích 65,7m² đất nông nghiệp thuộc thửa 315, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu với giá 11.000.000 đồng; hai bên đã giao tiền, nhận đất đầy đủ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số A tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà Anh yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1, ông T6 với bà A1 và công nhận diện tích 65,7m² đất thuộc thửa 315, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà A1.

4.14. Bà Nguyễn Thị P3 và ông Hồ Trung Đ6 trình bày:

Ngày 20-12-2011, ông Đ6, bà P3 nhận chuyển nhượng của ông T6, bà D1 diện tích 68m² đất nông nghiệp thuộc thửa 317, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu với giá 11.000.000 đồng; hai bên đã giao tiền, nhận đất đầy đủ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số A tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông Đ6, bà P3 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1, ông T6 với ông Đ6, bà P3 và công nhận diện tích 68m² đất thuộc thửa 317, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ6, bà P3.

4.15. Ý kiến của UBND thành phố Vũng Tàu:

Theo Công văn số 5816 ngày 26/12/2016 của UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận:

- Tổng số 47 thửa đất, gồm: Thửa đất từ 115 đến 125, Tờ bản đồ 45 và thửa đất số 293 đến 328, Tờ bản đồ 38 được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ ngày 08-8-2008 cho hộ ông Trần Văn T1 với mục đích trồng cây hàng năm trên cơ sở hồ sơ tách thửa đất số 876/P11/TNHSĐC (nộp ngày 27-8-2007, hẹn trả hồ sơ ngày 10-9-2008). 47 thửa đất có tổng diện tích 3.444,1m² được tách từ thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ 37 (cũ), có diện tích 4.293,0m² đất nông nghiệp được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số W777100 ngày 04-8-2003 cho hộ ông Trần Văn T1. Diện tích giảm 784,9m² sử dụng làm đường đi chung.

- Bản án số 12/2011/DSPT ngày 03-3-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tuyên bà H1, ông Đ1 được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng 4.299,0m² thuộc thửa 62, Tờ bản đồ số 37 nay đã được tách thành 47 thửa có diện tích 3.444,1m² và diện tích dự kiến mở đường là 784m² đều thuộc Tờ bản đồ 38, 45 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Việc tách thửa đất nêu trên được UBND thành phố Vũng Tàu giải quyết theo khoản 3 Điều 116, Điều 145 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 (do hồ sơ nộp trước ngày Quyết định 81/2007/QĐ-UBND ngày 22-10-2007 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực). Do đó, không có cơ sở hủy sổ đỏ đối với các thửa đất từ 115 đến 125, Tờ bản đồ 45 và thửa đất số 293 đến 328, Tờ bản đồ 38, đứng tên hộ ông Trần Văn T1.

- Theo hồ sơ địa chính phường 11 lập năm 1993 thì thửa đất 62, Tờ bản đồ 37 được đăng ký với mục đích là đất “nhân”. Thời điểm năm 2003, UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ cho hộ ông T1 ghi mục đích sử dụng là đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 11 Luật đất đai năm 1993. Thời điểm năm 2008, khi tách thửa cho hộ ông T1 ghi mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm theo điểm a khoản 1 Điều 13 của Luật đất đai năm 1993.

Loại đất nông nghiệp được công nhận mục đích sử dụng tại sổ đỏ đã cấp năm 2008 là căn cứ vào thông tin đăng ký tại hồ sơ địa chính phường 11 lập năm 2002 là đất trồng cây hàng năm khác; không phải đất trồng lúa (Theo phân loại đất tại Thông tư số 28/2008/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

- Trong 47 thửa đất đã tách đến thời điểm hiện tại có:

+ Một phần thửa 324, 325, toàn bộ thửa 326, 327, 328 và toàn bộ các thửa đất từ 115 đến 125 đã có thông báo thu hồi số 86/UBND-BBT ngày 29-4-2011 của UBND thành phố Vũng Tàu V/v thu hồi đất để thực hiện dự án làm trường học, diện tích thu hồi là 1.309,8m².

+ Các thửa còn lại không thay đổi thông tin quy hoạch.

- Hồ sơ tách thửa thể hiện đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất đề ngày 08-8-2007 thể hiện chữ ký của ông Trần Văn T1. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ tách thửa là vào ngày 27-8-2007 (trước ngày Quyết định 81/2007/QĐ-UBND ngày 22-10-2007 có hiệu lực) nên thực hiện theo khoản 3 Điều 116, Điều 145 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004.

5. Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên như sau:

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kim D2 về việc hủy các giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V ông Đinh Chí Đ2; giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1; giữa ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1.

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1, Trần Tiến Đ1 đối với bị đơn ông Trần Hữu D về việc buộc ông D phải hoàn trả 05 cây vàng SJC.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 về việc buộc trả lại diện tích 209,2m² đất thiếu bằng tiền theo giá tại thời điểm xét xử.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm ông (bà): Trần Nhân T2, Trần Thị Lệ T1, Trần Thị Tuyết T2, Trần Quốc T3, Trần Quốc C, Trần Thị Kim D1, Trần Thanh H3 về việc hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V, ông Đinh Chí Đ2; giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1; giữa ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1; giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 với những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 33 thửa đất (mới) thuộc thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng 2.000m² đất giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 với ông Trần Hữu D ký ngày 20-9-2004 bị vô hiệu.

Hợp đồng ủy quyền lập ngày 11-12-2008 giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 với ông Nguyễn Hữu B1 có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V, ông Đinh Chí Đ2 về việc công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V, ông Đinh Chí Đ2; giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1; giữa ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1; giữa bà Nguyễn Thị H1,

ông Trần Tiến Đ1 với những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 33 thửa đất (mới) thuộc thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37, phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 được quyền sử dụng diện tích 1.375,8m²; trong đó có 1.309,8m² đất (từ thửa 115 đến thửa 125 và từ thửa 324 đến thửa 328 (mới), thuộc thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu bị thu hồi. Do đó, ông Đức bà H1 được nhận tiền đền bù đất thu hồi và tiền hoa màu, cây trái theo Quyết định 4037/QĐ-UBND.

Ông Tiến Đ1, bà H1 được quyền sử dụng diện tích đất 527,6m² dự kiến mở đường còn lại thuộc thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Buộc ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1, ông Trần Hữu D, bà Trần Thị Lệ T1 trả lại căn nhà cấp 4 (số 828/101B) tọa lạc trên thửa đất số 559 (mới), thuộc thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ 37 cho bà Nguyễn Thị D3 ông Nguyễn Kim T6.

Buộc ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Tuyết T2 tháo dỡ và di dời nhà cấp 4 xây dựng trái phép trên các thửa đất 321, 322 và 323 (mới), thuộc thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị D3, ông Nguyễn Kim T6.

Bà Trần Thị Lệ T1 được nhận số tiền hỗ trợ nhà và vật kiến trúc là 31.701.376 đồng;

Ông Nguyễn Văn Đ7 được nhận số tiền hỗ trợ nhà và vật kiến trúc là 9.706.752 đồng theo Quyết định số 4037/QĐ-UBND nhưng phải tháo dỡ, di dời nhà tạm trên thửa đất 116 và thửa đất 326 (số mới) để giao đất cho nhà nước.

Bà H1, ông Tiến Đ1, bà T1, ông Đ7 có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để nhận tiền đền bù, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận yêu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; từ đó công nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp, cụ thể:

Vợ chồng bà Ngô Thị K, ông Trần Khánh Đ4 được quyền sử dụng diện tích đất 568,9m² (trong đó có 66,5m² đất ở và 502m² đất trồng cây hàng năm), thuộc các thửa 293, 294, 295, 296, 297, 299, 300, 301, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu; theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436479, BH 436480, BH 436481, BH 436482, BH 436483, BH 436485, BH 436486, BH 436487 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cùng ngày 31-10-2011.

Vợ chồng bà Vũ Thị Đài T4, ông Đào Công B2 được quyền sử dụng diện tích 69,2m² đất nông nghiệp, thuộc thửa 298 tại Tờ bản đồ 38, phường 11, thành phố Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436484 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 31-10-2011.

Vợ chồng bà Hồ Thị N, ông Lê Duy Đ5 được quyền sử dụng diện tích 65,5m² đất nông nghiệp thuộc thửa 303, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436489 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 31-10-2011.

Vợ chồng bà Trần Thị Thu T6, ông Lê Văn H4 được quyền sử dụng diện tích 731,5m² (trong đó có 60m² đất ở và 671,5m² đất trồng cây hàng năm) thuộc các thửa 304, 305, 306, 307, 309, 310, 311, 312, 313 và 314, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu; theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436490, BH 436491, BH 436492, BH 436493, BH 436495, BH 436496, BH 436497, BH 436498, BH 436499, BH 436500 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cùng ngày 31-10-2011.

Bà Phan Ngọc H5 và ông Nguyễn Văn K được quyền sử dụng diện tích 63,6m² đất (60m² đất ở và 3,6m² đất nông nghiệp) thuộc thửa 308, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436494 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 31-10-2011.

Vợ chồng bà Nguyễn Thị D3, ông Nguyễn Kim T6 được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 (số 828/101B) tọa lạc trên thửa đất số 559 (mới) (cũ 62), Tờ bản đồ 37 (số mới 38+45) gắn liền với quyền sử dụng diện tích 688,1m² đất (trong đó có 49,8m² đất ở và 638,3m² đất trồng cây hàng năm) thuộc các thửa 318, 319, 320, 321, 322, 323, 559 và thửa 558, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu; theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436704, BH 436705, BH 436706, BH 436707, BH 436708, BH 436709, BH 436710, BH 436711 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cùng ngày 31-10-2011.

Vợ chồng bà Vũ Mỹ L2, ông Trần Đại P được quyền sử dụng diện tích 65,5m² đất nông nghiệp thuộc thửa 316, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436702 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 31-10-2011.

Bà Nguyễn Đức Lan A1 được quyền sử dụng diện tích 65,7m² đất nông nghiệp thuộc thửa 315, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 436701 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 31-10-2011.

Chấp nhận yêu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, cụ thể:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1031, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-8-2012 của Phòng công chứng số A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được ký giữa ông Trần Khánh Đ4, bà Ngô Thị K với ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị H4 là hợp pháp.

- Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 306, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20-12-2011 của Phòng công chứng số A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được ký giữa ông Nguyễn Kim T6, bà Nguyễn Thị D3 với bà Nguyễn Thị P3 là hợp pháp.

- Các ông, bà: K, Đ4; T5, H4; D3, T6; H4, T5; N, Đ5; T4; B2; H5, K; L2, P; Lan A1; P3, Đ6 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, điều chỉnh diện tích vị trí đất theo đúng sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 13-6-2017, đồng thời đóng thuế và chấp hành các quy định pháp luật đất đai.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 13-6-2017).

6. Ngày 13 tháng 9 năm 2018, ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 là bị đơn và ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Lệ T1 là những có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không đủ cơ sở để hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T1, bà P1.

7. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà P1, ông H3, bà T1. Giữ nguyên các quyết định của Bản án sơ thẩm số 56/2018/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ và kết quả tranh chấp tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1, ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Lệ T1 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và ông T1, bà P1, ông H3, bà T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền. Đất chuyển nhượng bị tranh chấp tọa lạc tại thành phố Vũng Tàu. Các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết, thực hiện tại thành phố Vũng Tàu. Vì vậy, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu là đúng với các quy định tại các điều 26, 35, 39, 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về áp dụng pháp luật: Giao dịch về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tranh chấp được thực hiện và xảy ra tranh chấp trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết tranh chấp đối với giao dịch này là đúng quy định tại Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015.

[4]. Ông Đinh Chí Đ2, bà Võ Thị Khánh V vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà H1 và bà H1 có mặt. Ông Trần Hữu D vắng mặt nhưng ông D đã ủy quyền cho ông Trần Văn A và ông A có mặt. Bà Trần Thị Kim D2, bà Trần Thị Tuyết T2, ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1, ông Trần Văn H2, bà Lương Thị H3, ông Trần Nhân T2, ông Trần Quốc T3, bà Trần Thị Kim D1, , bà Trần Thị Lệ T1, ông Trần

Văn T4, bà Lâm Thị T3, bà Ngô Thị K, ông Trần Khánh Đ4, ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị H4, ông Lê Duy Đ5, bà Hồ Thị N, bà Nguyễn Thị Thu P2, ông Đào Công B2, bà Vũ Thị Đài T4, bà Trần Thị T5, ông Lê Văn H4, bà Phan Ngọc H5, ông Nguyễn Văn K, ông Nguyễn Kim T6, bà Nguyễn Thị D3, ông Trần Đại P, bà Vũ Mỹ L2, bà Nguyễn Đức Lan A1, bà Nguyễn Thị P3, ông Hồ Trung Đ6, bà Nguyễn Thị Tú A2 đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên phiên tòa xét xử vắng mặt ông Chí Đ2, bà V, ông D, ông B1, bà L1, ông H2, bà H3, ông T2, ông T3, bà T2, bà D2, ông T4, bà T3, bà K, ông Đ4, ông T5, bà H4, ông Đ5, bà N, bà P2, ông B2, bà T4, bà Trần Thị T5, ông H4, bà H5, ông K, ông T6, bà D1, ông P, bà L2, bà A1, bà P3, ông Đ6, bà Tú A2 là đúng quy định tại Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bà P1, ông T1 cùng có nội dung kháng cáo giống nhau. Bà P1 được triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt nên đình chỉ kháng cáo của bà P1.

Về nội dung:

[5]. Theo sơ đồ vị trí đất mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 13-6-2017 do bà Nguyễn Thị H1 chỉ ranh thì tổng diện tích đất mà các đương sự đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là 4.290,8m² gồm các thửa 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 558, 559, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 326, 327, 328, 324, 325, 6, 7 và diện tích dự kiến mở đường thuộc Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu. Diện tích do ông Trần Văn T1 chỉ ranh là 4.685m² trừ diện tích thửa 7, 8 do bà H1 chỉ ranh nhưng ông T1 chỉ thêm các thửa 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 11 có diện tích 151,7m² + 13,3m² + 93,3m² + 16,1m² + 133,6m² + 3,2m² + 3,4m² + 25,1m² chồng lấn với các thửa 237, 556, 181, 209 Tờ bản đồ 39 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu. Nguồn gốc diện tích này của vợ chồng ông Lê Văn K1 ủy quyền cho ông T1 sử dụng vào năm 1989; sau đó thì chuyển nhượng cho ông T1, bà P1 và lập hợp đồng chuyển nhượng vào năm 1996. Theo Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K1 với ông T1, bà P1 có xác nhận của UBND phường 11, thành phố Vũng Tàu vào ngày 28-8-1996 và xác nhận của UBND thành phố Vũng Tàu ngày 12-11-1996 thì diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu là 4.293m². Theo sơ đồ vị trí do Phòng địa chính thành phố Vũng Tàu lập ngày 11-11-1996 thì diện tích là 4.293m². Theo sổ đỏ số W777100 ngày 04-8-2003 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho hộ ông T1 đối với thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có diện tích là 4.293m². Như vậy, việc chỉ ranh của ông T1 là không C xác mà việc chỉ ranh của bà H1 là đúng nên diện tích đất tranh chấp được xác định là 4.290,8m².

[6]. Ông T1 cho rằng diện tích đất ông T1 chuyển nhượng cho ông B1 2.000m²; chuyển nhượng cho bà V 1.500m²; chuyển nhượng cho bà H1 600m²; tổng diện tích đất ông T1 chuyển nhượng cho ông B1, bà H1, bà V là 4.100m² thì thấy: Diện tích đất ông T1, bà P1 chuyển nhượng cho ông B1 thì hai bên thống nhất là 2.400m²; sau đó ông B1 trả lại cho ông T1, bà P1 400m² nên thực tế ông T1, bà P1 chuyển nhượng cho ông B1 2.000m². Ông B1 nhận chuyển nhượng đất từ ông T1, bà P1 nhưng ông Trần Văn H5 trả vàng cho ông T1, bà P1. Năm 2005, ông B1 chuyển nhượng cho bà H1 diện tích 2.000m² đất này; các bên đã giao đất,

nhận đủ tiền. Ông H5 chết năm 2003, ông H5 là con trai của ông H2, bà H3. Ông H2, bà H3 là người thừa kế hàng thứ nhất của ông H5 xác nhận là ông H2, bà H3 đã nhận đủ số tiền 600.000.000 đồng của bà H1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.000m² đất của ông H5 nhưng do ông B1 đứng tên nhận chuyển nhượng của ông T1. Nay ông H2, bà H3 không có yêu cầu gì đối với diện tích đất 2.000m² thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu mà ông B1 đã chuyển nhượng cho bà H1, ông Tiến Đ1. Hiện nay, ông B1 vẫn thừa nhận và đồng ý đã chuyển nhượng cho bà H1 2.000m² đất này nên không phải chứng minh.

[7]. Đối với diện tích đất chuyển nhượng cho bà V, bà H1 thể hiện: Tại Giấy biên nhận ngày 30-11-2001, ông T1 ký với nội dung: “*Bán cho bà V diện tích đất 2.500m², với giá 10 cây vàng SJC cho 01 công, bớt cho bà V 01 cây để làm thủ tục sang tên. Bà V đặt cọc 15 cây vàng SJC, số còn lại sẽ trả hết khi ông T1 làm xong giấy tờ chủ quyền. Ông T1 chịu trách nhiệm giấy tờ, thủ tục đất đai hợp pháp không tranh chấp*”. Tại biên nhận ngày 31-7-2004, ông T1 ký với nội dung: “*Có nhận của cô chú Đức 9 cây vàng SJC tiền sang nhượng đất với số vàng 12 cây, nhận trước 9 cây, số còn lại sẽ nhận vào ngày 01-8-04*” (BL 89).

Tại Giấy biên nhận ngày 01-8-2004, ông T1 ông D ký nhận với nội dung: “*Ông T1 nhận đủ 12 cây vàng SJC tiền thanh toán cho việc mua bán thửa đất tại Phước An, phường 11 trước đây ông T1 bán 2.500m² cho cô H1 và cô V nhưng nay không đủ đất; mặt khác số ít tiền chưa thanh toán, nay đất đai có tăng giá, ông T1 yêu cầu trả số tiền còn lại là 12 cây, bà H1 và ông Đ1 giao đủ*” (BL 86). Đồng thời, cùng ngày 01-8-2004, ông T1 bà P1 với bà H1 ông Đức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 2.500m² đất nông nghiệp thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu (theo mẫu nhưng chưa chứng thực) với giá là 27 lượng vàng SJC.

Như vậy đã đủ cơ sở xác định là ngày 30-11-2001, ông T1 chuyển nhượng đất cho bà H1, bà V 2.500m². Ngày 03-4-2002, ông T1 chuyển nhượng cho ông B1 2400m² đất và sau đó, ông B1 trả lại cho ông T1 400m², còn lại 2000m². Ngày 02-9-2004, ông D chuyển nhượng cho bà H1, ông Tiến Đ1 400m² với giá 10 lượng vàng SJC. Bà H1 đã giao đủ số vàng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà P1, ông B1, ông D; ông B1 đã giao đủ tiền cho ông T1, bà P1. Quá trình giải quyết vụ án thì ông D thừa nhận diện tích đất mà ông D chuyển nhượng cho ông Tiến Đ1, bà H1 là không có thật và ông D chấp nhận trả lại vàng cho bà H1, ông Tiến Đ1 nhưng do vợ ông D lấy tiền bỏ đi và không tìm được địa chỉ. Bà H1, ông Tiến Đ1 và ông D đều xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 400m² lập ngày 02-9-2004 giữa bà H1, ông Tiến Đ1 với ông D là vô hiệu. Bà H1, ông Tiến Đ1 rút yêu cầu khởi kiện đối với ông D về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu để khởi kiện bằng vụ án khác vì vợ ông D là bà Hồng V1 hiện tại không biết sống ở đâu nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này của ông Tiến Đ1, bà H1 là đúng quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8]. Diện tích đất ông T1 chuyển nhượng cho ông B1 thì ông B1 đã chuyển nhượng cho bà H1, ông Tiến Đ1. Việc ông B1 chuyển nhượng 2.000m² đất cho bà H1, ông Tiến Đ1 là do ông T1, bà P1 ủy quyền cho ông B1 vào ngày 11-12-2008

có nội dung: “Ông B1 được quyền mua, bán, tặng cho, lập các thủ tục hành chính hoặc nhận tiền đền bù khi Nhà nước thu hồi đối với diện tích 2000m² và các định đoạt khác theo sự cho phép của pháp luật”. Như vậy, tổng diện tích đất thuộc thửa 62, Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có diện tích là 4.290,8m² nhưng ông T1, bà P1 đã chuyển nhượng cho bà H1, bà V và ông B1 là 4.500m² nên diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu là 4500m² - 4.290,8m² = 209,2m². Tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bà H1, ông Tiến Đ1 có yêu cầu ông T1, bà P1 phải trả lại giá trị 209,2m² bị thiếu. Việc giao thiếu đất thì có căn cứ xác định là ông T1 biết rõ vì theo Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 với vợ chồng ông K1 lập năm 1996 thì diện tích thửa 62 Tờ bản đồ 37 là 4.293m². Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định là bà H1 không chứng minh được diện tích đất chuyển nhượng thiếu là do ông T1, bà P1 hay do ông B1 giao thiếu nên không chấp nhận yêu cầu của bà H1, ông Tiến Đ1 về việc buộc ông T1, bà P1 phải trả tiền do giao thiếu đất chuyển nhượng. Bà H1, ông Tiến Đ1 không kháng cáo đối với yêu cầu này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[9]. Vào thời điểm ông T1 chuyển nhượng đất cho bà H1, bà V, ông B1 thì diện tích đất chuyển nhượng chưa cấp sổ đỏ cho ông T1 nhưng ông T1 đã có Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K1 với ông T1, bà P1 được xác nhận của UBND phường 11, xác nhận của UBND thành phố Vũng Tàu và Sở tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng. Vào thời điểm này Luật đất đai năm 1993 đang có hiệu lực. Theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29-3-1999 của Chính phủ quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê ... quy định: “Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã phường, thị trấn thẩm tra là đất không tranh chấp và được UBND quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận kết quả thẩm của UBND xã, phường, thị trấn” thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của Nghị định này. Như vậy, ông T1 và bà P1 có quyền để thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà H1, bà V, ông B1. Hơn nữa, ngày 04-8-2003 UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số W777100 đối với diện tích đất này thì ngày 01-8-2004, ông T1, bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1, ông Tiến Đ1. Ngày 11-12-2008, ông T1, bà P1 ủy quyền cho ông B1 và ông B1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1, ông Tiến Đ1. Văn bản ủy quyền giữa ông T1, bà P1 với ông B1 ngày 11-12-2008 có hình thức và nội dung phù hợp với các điều 581, 585, 586, 587 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên ông T1, bà P1, ông H3, bà T1, ông T2, ông T3, bà T2, bà D1, ông C yêu cầu hủy văn bản ủy quyền này là không có căn cứ để chấp nhận.

[10]. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 với bà H1, ông Tiến Đ1 và giữa ông B1 với bà H1, ông Tiến Đ1 chưa được công chứng, chứng thực theo quy định nên vi phạm về hình thức của hợp đồng. Bà H1 đã trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông T1, bà P1 và ông B1. Ông T1, bà P1 giao đất chuyển nhượng cho bà H1, ông Tiến Đ1 vào năm 2001; ông B1 giao đất cho bà H1, ông Tiến Đ1 vào năm 2008. Theo hướng dẫn tại điểm b.2, tiểu mục 2.3 mục 2, phần 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 thì: “Đối

với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2, 3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01-7-2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”.

[11]. Theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật dân sự thì các bên phải tuân thủ về hình thức của hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định số 01/2015/QĐTA ngày 25-5-2015 (Quyết định số 01/2015/QĐTA) để buộc các bên phải thực hiện đúng hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, vào thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 01/2015/QĐTA thì toàn bộ diện tích đất mà ông T1, bà P1 chuyển nhượng cho bà H1, ông Tiến Đ1, bà Khánh V, ông Chí Đ2 và diện tích đất mà ông B1 chuyển nhượng cho bà H1, ông Tiến Đ1 đã được Bản án phúc thẩm số 12/2011/DSPT ngày 03-3-2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu công nhận quyền sử dụng cho bà H1, ông Tiến Đ1. UBND thành phố Vũng Tàu đã cấp sổ đỏ và điều chỉnh biên động cho bà H1, ông Tiến Đ1 đứng tên 49 sổ đỏ với diện tích 3.444,1m², diện tích còn lại 784,9m² dự kiến mở đường nên bà H1, ông Tiến Đ1 chưa yêu cầu điều chỉnh biên động nên vẫn do ông T1 đứng tên trong sổ đỏ số W 777100. Trong tổng diện tích đất đã cấp sổ đỏ cho bà H1, ông Tiến Đ1 thì bà H1, ông Tiến Đ1 đã chuyển nhượng 33 thửa với diện tích 2.362,2m² và đã sang tên cho người nhận chuyển nhượng. Vì thế, dù các bên đương sự có thiện chí để hoàn thành về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 62 (cũ), Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu theo yêu cầu tại Quyết định số 01/2015/QĐTA thì cũng không thể thực hiện được. Việc đăng ký biến động đất theo Bản án phúc thẩm số 12/2011/DSPT ngày 03-3-2011 là phù hợp với khoản 5 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2003 và Điều 116 và Điều 145 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 của Chính phủ.

Như vậy, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 với bà H1, ông Tiến Đ1 và giữa ông B1 với bà H1, ông Tiến Đ1 không bị vô hiệu về hình thức là có căn cứ.

[12]. Đối với yêu cầu của ông T1, bà P1 và yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Lệ T1, ông Trần Nhân T2, ông Trần Quốc T3, bà Trần Thị Tuyết T2, bà Trần Thị Kim D1, ông Trần Quốc C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 với bà H1, bà V và giữa ông T1, bà P1 với ông B1 vì sổ đỏ số W777100 cấp cho hộ ông T1 là quyền sử dụng đất của cả hộ nhưng ông T1, bà P1 tự ý chuyển nhượng đất không có sự đồng ý của những người trong hộ. Xét thấy, nguồn gốc diện tích đất thửa 62 (cũ) Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu mà ông T1, bà P1 chuyển nhượng cho bà H1, bà V, ông B1 là do vợ chồng ông K1, bà Chén khai phá, sử dụng từ năm 1975 đến năm 1989; ông K1 ủy quyền cho ông T1 sử dụng đất. Tại thời điểm này, con lớn nhất của ông T1 là ông Trần Hữu D, sinh năm 1966 là 23 tuổi, người con nhỏ nhất là bà D1 sinh năm 1989 mới 01 tuổi nên vẫn sống phụ thuộc gia đình. Năm 1996, ông K1, bà C chuyển nhượng đất cho ông T1, bà P1 chứ không phải

chuyển nhượng cho hộ ông T1 (thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng đất và trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ông T1, bà P1, ông H3, bà T1, ông T2, ông T3, bà T2, bà D1, ông C không đưa ra chứng cứ nào để chứng minh là đã góp tiền để nhận chuyển nhượng đất của ông K1. Ngày 14-9-2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu xác nhận “Chữ hộ trong GCNQSDĐ do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 04-8-2003 tại Tờ bản đồ số 37, thửa số 62 được hiểu là của ông Trần Văn T1 và bà Trần Thị P1. Xác nhận này của Văn phòng ĐKQSDĐ thành phố Vũng Tàu là phù hợp vì đất này không phải do Nhà nước giao mà do ông T1, bà P1 nhận chuyển nhượng. Hơn nữa vào thời điểm ông T1, bà P1 chuyển nhượng đất cho bà H1, bà V, ông B1 thì các người con của ông T1, bà P1 biết rõ là ông T1, bà P1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao đất cho bà H1, bà V, ông B1. Bà H1 đã cho san ủi đất để sử dụng.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của ông T1, bà P1, ông H3, bà T1, ông T2, ông T3, bà T2, bà D1, ông C để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 với bà H1, bà V, ông B1.

[13]. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23-9-2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và hiện nay thì bà V, ông Chí Đ2 đều xác nhận là ông Chí Đ2, bà V có góp tiền với bà H1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1, bà P1 nhưng do chậm làm thủ tục chuyển nhượng nên ông Chí Đ2, bà H1 nhận lại tiền từ bà H1 và để cho bà H1 được toàn quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1, bà P1. Bà V, ông Chí Đ2 xác nhận toàn bộ diện tích đất 4.290,8m² thuộc thửa 62 (cũ) Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu là thuộc quyền sử dụng của bà H1 và ông Tiến Đ1 chứ bà V, ông Chí Đ2 không có quyền lợi gì liên quan đến diện tích đất này.

[14]. Đối với việc ông T1, bà P1, ông H3, bà T1, ông T2, ông T3, bà T2, bà D1, ông C yêu cầu xem xét về tính pháp lý của việc tách diện tích đất 4.293m² thuộc thửa 62 thành 47 thửa đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số W777100 ngày 04-8-2003 cho hộ ông T1 thì thấy: Hồ sơ tách thửa nộp ngày 27-8-2007, trước ngày Quyết định 81/2007/QĐ-UBND ngày 22-10-2007 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực. Do đó, UBND thành phố Vũng Tàu áp dụng theo khoản 3 Điều 116, Điều 145 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29-10-2004 để cho phép tách thửa là đúng quy định. Hồ sơ địa chính phường 11 lập năm 1993 thì thửa đất 62, Tờ bản đồ 37 được đăng ký với mục đích là đất “nhân”. Thời điểm năm 2003, UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy cho hộ ông T1 ghi mục đích sử dụng là đất nông nghiệp theo qui định tại Điều 11 của Luật đất đai năm 1993. Năm 2008 khi tách thửa ghi mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm theo điểm a khoản 1 Điều 13 của Luật đất đai năm 1993. Loại đất nông nghiệp được công nhận mục đích sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2008 căn cứ vào thông tin đăng ký tại hồ sơ địa chính phường 11 lập năm 2002 là đất trồng cây hàng năm khác; không phải đất trồng lúa là phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 28/2008/TT-BTNMT ngày 01-11-2004 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ tách thửa thể hiện đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất đề ngày 08-8-2007 có chữ ký của ông Trần Văn T1 vì vào thời điểm này đất chuyển nhượng vẫn đứng tên hộ ông T1 trong sổ đỏ. Ngày 02-3-2017, ông T1 giám định lại chữ ký trong đơn xin

tách thửa của ông T1 ngày 08-8-2007; ngày 15/3/2017, ông T1 có đơn rút đơn yêu cầu giám định lại chữ ký của ông T1 trong đơn xin tách thửa. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 nộp đơn yêu cầu giám định lại đơn xin tách thửa. Hội đồng xét xử xét thấy việc giám định lại chữ ký của ông T1 trong đơn xin tách thửa ngày 08-8-2007 không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà P1 ký kết với bà H1, bà V và ông B1 nên không chấp nhận yêu cầu giám định lại của ông T1.

[15]. Sau khi đăng ký biến động, bà H1 ông Tiến Đ1 đã chuyển nhượng như sau:

Chuyển nhượng cho bà Ngô Thị K 11 thửa có tổng diện tích $770,1\text{m}^2$ và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh ở trang 4 sang tên cho bà K cùng ngày 09-11-2011 tại các sổ đỏ sau: BH 436479 đối với diện tích $80,6\text{m}^2$ thuộc thửa 293; BH436480 đối với diện tích $72,3\text{m}^2$ thuộc thửa 294; BH 436481 đối với diện tích $71,5\text{m}^2$ thuộc thửa 295; BH 436482 đối với diện tích $70,9\text{m}^2$ thuộc thửa 296; BH 436483 đối với diện tích 70m^2 thuộc thửa 297; BH 436484 đối với diện tích $69,2\text{m}^2$ thuộc thửa 298; BH 436485 đối với diện tích $68,6\text{m}^2$ thuộc thửa 299; BH 436486 đối với diện tích 68m^2 thuộc thửa 300; BH 436487 đối với diện tích 67m^2 thuộc thửa 301; BH 436488 đối với diện tích $66,5\text{m}^2$ thuộc thửa 302; BH 436489 đối với diện tích $65,5\text{m}^2$ thuộc thửa 303.

Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim T6 11 thửa đất có tổng diện tích $888,3\text{m}^2$ và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh ở trang 4 sang tên cho ông T6 cùng ngày 09-11-2011 tại các sổ đỏ sau: BH 436701 đối với diện tích $65,7\text{m}^2$ thuộc thửa 315; BH 436702 đối với diện tích $66,5\text{m}^2$ thuộc thửa 316; BH 436703 đối với diện tích 68m^2 thuộc thửa 317; BH 436704 đối với diện tích 61m^2 thuộc thửa 318; BH 436705 đối với diện tích 53m^2 thuộc thửa 319; BH 436706 đối với diện tích $54,8\text{m}^2$ thuộc thửa 320; BH 436707 đối với diện tích $68,7\text{m}^2$ thuộc thửa 321; BH 436708 đối với diện tích 149m^2 thuộc thửa 322; BH 436709 đối với diện tích $145,7\text{m}^2$ thuộc thửa 323; BH 436710 đối với diện tích 78m^2 đối với thửa 559; BH 436711 đối với diện tích $77,9\text{m}^2$ thuộc thửa 558.

Chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu T6 11 thửa đất có tổng diện tích $703,8\text{m}^2$ và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh ở trang 4 sang tên cho bà T3 cùng ngày 11-11-2011 tại các sổ đỏ sau: BH 436490 đối với diện tích $65,1\text{m}^2$ thuộc thửa 304; BH 436491 đối với diện tích 63m^2 thuộc thửa 305; BH 436492 đối với diện tích $65,9\text{m}^2$ thuộc thửa 306; BH 436493 đối với diện tích $63,8\text{m}^2$ thuộc thửa 307; BH 436494 đối với diện tích $63,6\text{m}^2$ thuộc thửa 308; BH 436495 đối với diện tích $63,2\text{m}^2$ thuộc thửa 309; BH 436496 đối với diện tích $63,3\text{m}^2$ thuộc thửa 310; BH 436497 đối với diện tích $63,10\text{m}^2$ thuộc thửa 311; BH 436498 đối với diện tích $63,6\text{m}^2$ thuộc thửa 312; BH 436499 đối với diện tích $64,2\text{m}^2$ thuộc thửa 313; BH 436500 đối với diện tích 65m^2 thuộc thửa 314.

Theo đơn yêu cầu độc lập của bà T3 thì diện tích mà bà T3 nhận chuyển nhượng của bà H1, ông Tiến Đ1 là $795,1\text{m}^2$ vì bà T3 kê khai diện tích thửa 310 có diện tích là $68,7\text{m}^2$, thửa 311 có diện tích 149m^2 nhưng các tài liệu mà bà T3 cung cấp và sổ đỏ sang tên cho bà T3 thì diện tích thửa 310 là $63,3\text{m}^2$, diện tích thửa 311

là 63,1m² nên diện tích ông Tiến Đ1, bà H1 chuyển nhượng cho bà T3 được xác định đúng là 703,8m².

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông Tiến Đ1 với bà K, ông T6, bà T3 là hợp pháp, ngay tình và phù hợp khoản 2 Điều 138 của Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 5 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2003. Vì vậy, việc ông T1, bà P1, ông H3, bà T1, ông T2, ông T3, bà T2, bà D1, ông C yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1, ông Tiến Đ1 với bà K, ông T6, bà T3 là không có căn cứ để chấp nhận.

[16]. Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 13-6-2017 có sai sót nên Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu đo vẽ lại và theo sơ đồ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 30-11-2018 thì diện tích đất đo vẽ thực tế vẫn là 4.290,8m²; sau khi đã chuyển nhượng 33 thửa cho bà K, ông T6, bà T3 thì diện tích còn lại là 1.928,6m² trong đó có 980,1m² gồm các thửa 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 326, 327, 328 một phần thửa 324, một phần thửa 325 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu điều chỉnh ở trang 4 cùng ngày 31-10-2011 theo quyết định của Bản án phúc thẩm số 12/2011/DSPT ngày 23-9-2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; thửa 6 có diện tích 59,7m²; thửa 7 có diện tích 23,3m² và diện tích 865,5m² dự kiến mở đường nên bà H1, ông Tiến Đ1 chưa yêu cầu điều chỉnh biên độ sang tên mà vẫn do ông T1 đứng tên trong sổ đỏ số W777100. Tổng diện mà bà H1, ông Tiến Đ1 chưa chuyển nhượng cho người khác thì thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H1, ông Tiến Đ1. Quyết định số 4037/QĐ-UBND ngày 22-8-2017 của UBND thành phố Vũng Tàu thu hồi diện tích đất 1.309,8m² để xây dựng trường học thì bà H1 được nhận tiền bồi thường. Đối với diện tích còn lại dự kiến mở đường 1.928,6m² - 1.309,8m² = 618,8m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H1, ông Tiến Đ1. Bà H1, ông Tiến Đ1 và những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H1, ông Tiến Đ1 tự thỏa thuận để mở đường đi.

[17]. Sau khi bà K nhận chuyển nhượng đất từ bà H1 và ông Tiến Đ1 thì bà K, ông Đ4 đã chuyển nhượng cho những người sau:

Bà Nguyễn Thị Thu P2 thửa 298, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có diện tích 69,2m²; sau đó bà Phụng chuyển nhượng cho ông Đào Công B2 và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436484 ngày 31-10-2011 do ông Tiến Đ1, bà H1 đứng tên sang tên ông Đào Công B2 vào ngày 09-4-2012.

Ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị H4 thửa 302, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có diện tích 66,5m² và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436488 ngày 31-10-2011 do ông Tiến Đ1, bà H1 đứng tên sang tên ông T5, bà H4 vào ngày 04-8-2012.

Ông Lê Duy Đ5, bà Hồ Thị N thửa 303, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có diện tích 65,5m² và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436489 ngày 31-

10-2011 do ông Tiến Đ1, bà H1 đứng tên sang tên ông Đ5, bà N vào ngày 26-11-2013.

[18]. Sau khi bà Trần Thị Thu T6 nhận chuyển nhượng đất từ bà H1, ông Tiến Đ1 thì bà Trần Thị Thu T6, ông Lê Văn H4 chuyển nhượng cho bà Phan Ngọc H5, ông Nguyễn Văn K diện tích đất 63,6m² thuộc thửa 308, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436494 ngày 31-10-2011 do ông Tiến Đ1, bà H1 đứng tên sang tên ông K, bà H5 vào ngày 19-12-2011.

[19]. Sau khi ông Nguyễn Kim T6 nhận chuyển nhượng đất từ bà H1, ông Tiến Đ1 thì ông Nguyễn Kim T6, bà Nguyễn Thị D3 chuyển nhượng cho:

Ông Trần Đại P, bà Vũ Mỹ L2 diện tích đất 66,5m² thuộc thửa 316, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436702 ngày 31-10-2011 do ông Tiến Đ1, bà H1 đứng tên sang tên ông P, bà L2 vào ngày 13-4-2012.

Bà Nguyễn Đức Lan A1 diện tích 65,7m² thuộc thửa 315, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436701 ngày 31-10-2011 do ông Tiến Đ1, bà H1 đứng tên sang tên bà Nguyễn Đức Lan A1 vào ngày 12-4-2012.

Bà Nguyễn Thị P3, ông Hồ Trung Đ6 diện tích 68m² thuộc thửa 217, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436703 ngày 31-10-2011 do ông Tiến Đ1, bà H1 đứng tên sang tên ông Đ6, bà P3 vào ngày 20-12-2011.

[20]. Việc bà Phượng, ông B2, ông T5, bà H4, ông Đ5, bà N, ông K, bà H5, ông P, bà L2, ông A, bà P3, ông Đ6 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, đúng quy định tại khoản 2 Điều 138 BLDS năm 2005 và khoản 5 Điều 49 của Luật đất đai năm 2003 nên bà Phượng, ông B2, ông T5, bà H4, ông Đ5, bà N, ông K, bà H5, ông P, bà L2, ông A, bà P3, ông Đ6 có quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng.

[21]. Đối với căn nhà cấp 4 (số 828/101B) tọa lạc trên thửa đất thuộc thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu mà ông T1, bà P1 đã chuyển nhượng cho ông B1; sau đó ông B1 chuyển nhượng cho bà H1. Nhà, đất này hiện thuộc thửa 559, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thì bà H1, ông Tiến Đ1 đã chuyển nhượng cho ông T6, bà D1 nhưng ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1, ông Trần Hữu D, bà Trần Thị Lệ T1 đang quản lý, sử dụng nên buộc ông T1, bà P1, ông D, bà T1 phải trả lại nhà, đất này cho ông T6, bà D1.

[22]. Đối với 02 căn nhà cấp 04 trên thửa đất 116 và 326, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu thì các đương sự xác nhận là do bà T1 xây dựng cho bà T3 và ông T4 sử dụng. Ông T4, bà T3 đã bỏ đi đâu không rõ và không tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. Quyết định thu hồi đất 4037/QĐ-UBND hỗ trợ cho bà T1 chi phí tháo dỡ nhà là 31.701.376 đồng; hỗ trợ

cho ông Đ7 (Quyết định 4037 ghi là Đại) tiền tháo dỡ nhà là 9.706.752 đồng. Các đương sự đều đồng ý để cho bà T1 và ông Đ3 được nhận khoản tiền hỗ trợ này là hợp lý nên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[23]. Đối với căn nhà tạm mà ông H3, bà T2 dựng lên trên phần đất mà bà H1, ông Tiến Đ1 đã chuyển nhượng cho ông T6, bà D1 thuộc các thửa 321, 322, 323 Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu khi không được sự cho phép của ông T6, bà D1 là vi phạm pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H3, bà T2 phải tháo dỡ và di dời nhà tạm đi nơi khác để trả lại đất cho ông T6, bà D1 là có căn cứ.

[24]. Từ những phân tích, nhận định trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1, ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Lệ T1. Do Sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố lập ngày 13-6-2017 có sai sót về số liệu và bản án sơ thẩm có sai sót về số liệu nên cần phải sửa Bản án sơ thẩm số 56/2018/DSST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu cho phù hợp.

[25]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bản án sơ thẩm buộc ông T1, bà P1 phải nộp án phí 36.664.294 đồng là có căn cứ nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy ông T1, bà P1 đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên áp dụng Điều 12 và Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí để miễn toàn bộ án phí cho ông T1, bà P1.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1, ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Lệ T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274 và Điều 409 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 95 của Luật đất đai; Điều 29, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Đình chỉ kháng cáo của bà Trần Thị P1.

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo ông Trần Văn T1, ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Lệ T1 đối với Bản án sơ thẩm số 56/2018/DSST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Tuyên xử:

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 56/2018/DSST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu do có sai sót về số liệu.

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Kim D2 đối với yêu cầu hủy các giao dịch Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V, ông

Đinh Chí Đ2; giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1; giữa ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1, Trần Tiến Đ1 đối với bị đơn ông Trần Hữu D về việc buộc hoàn trả 05 cây vàng SJC.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V, ông Đinh Chí Đ2 đối với bị đơn ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 về việc buộc ông T1, bà P1 phải trả giá trị diện tích 209,2m² đất tại thời điểm xét xử mà ông T1, bà P1 giao thiếu cho bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V, ông Đinh Chí Đ2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Trần Nhân T2, bà Trần Thị Lệ T1, bà Trần Thị Tuyết T2, ông Trần Quốc T3, ông Trần Quốc C, bà Trần Thị Kim D1, ông Trần Thanh H3 về việc hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V, ông Đinh Chí Đ2 đối với diện tích đất 2500m² là một phần diện tích thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu lập ngày 30 tháng 11 năm 2001 và được lập lại vào ngày 01 tháng 8 năm 2004.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1 lập ngày 03 tháng 4 năm 2002 đối với diện tích đất 2000m² là một phần diện tích thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 lập ngày 11 tháng 12 năm 2008 đối với diện tích đất 2000m² là một phần diện tích thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 với bà Ngô Thị K, ông Nguyễn Kim T6, bà Trần Thị Thu T6 đối với 33 thửa đất từ thửa 293 đến thửa 323, thửa 558, thửa 559, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có tổng diện tích 2.362,2m² (là một phần diện tích đất thuộc thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

5. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.000m² giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 với ông Trần Hữu D ký ngày 20 tháng 9 năm 2004 vô hiệu.

6. Hợp đồng ủy quyền lập ngày 11 tháng 12 năm 2008 giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 với ông Nguyễn Hữu B1 có hiệu lực pháp luật.

7. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V, ông Đinh Chí Đ2 về việc công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây là hợp pháp gồm:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Võ Thị Khánh V, ông Đinh Chí Đ2 đối với diện tích đất 2500m² là một phần diện tích thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu lập ngày 30 tháng 11 năm 2001 và được lập lại vào ngày 01 tháng 8 năm 2004.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1 lập ngày 03 tháng 4 năm 2002 đối với diện tích đất 2000m² là một phần diện tích thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu B1, bà Lương Thị L1 với bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 lập ngày 11 tháng 12 năm 2008 đối với diện tích đất 2000m² là một phần diện tích thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 với bà Ngô Thị K, ông Nguyễn Kim T6, bà Trần Thị Thu T6 đối với 33 thửa đất từ thửa 293 đến thửa 323, thửa 558, thửa 559, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu có tổng diện tích 2.362,2m² là một phần diện tích đất thuộc thửa 62 (cũ), Tờ bản đồ số 37 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu.

8. Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 được quyền sử dụng diện tích đất 1.928,6m²; trong đó có 980,1m² gồm các thửa 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 326, 327, 328, Tờ bản đồ 45 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu và một phần thửa 324, một phần thửa 325 đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu điều chỉnh ở trang 4 cùng ngày 31 tháng 10 năm 2011 theo quyết định của Bản án phúc thẩm số 12/2011/DSPT ngày 23 tháng 9 năm 2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; thửa 6 có diện tích đất 59,7m²; thửa 7 có diện tích đất 23,3m² và diện tích đất 865,5m² dự kiến mở đường hiện vẫn do ông Trần Văn T1 đứng tên trong sổ đỏ số W777100 ngày 04 tháng 8 năm 2003. Trong tổng diện tích đất bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 được quyền sử dụng thì có 1.309,8m² đất đã có Quyết định 4037/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2017 của UBND thành phố Vũng Tàu thu hồi để xây dựng trường học nên bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 được nhận tiền bồi thường đất bị thu hồi và tiền hoa màu, cây trái trên đất. Đối với diện tích còn lại 618,8m² bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 dự kiến mở đường để cho những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H1, ông Tiến Đ1 sử dụng thì bà H1, ông Tiến Đ1 và những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H1, ông Tiến Đ1 tự thỏa thuận việc mở đường.

9. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 với bà Ngô Thị K đối với 11 thửa đất có tổng diện tích là 770,1m² và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh ở trang 4 sang tên cho bà K cùng ngày 09 tháng 11 năm 2011 tại các sổ đỏ sau: BH 436479 đối với diện tích 80,6m² thuộc thửa 293; BH436480 đối với diện tích 72,3m² thuộc thửa 294; BH 436481 đối với diện tích 71,5m² thuộc thửa 295; BH 436482 đối với diện tích 70,9m² thuộc thửa 296; BH 436483 đối với diện tích 70m² thuộc thửa 297; BH 436484 đối với diện tích 69,2m² thuộc thửa 298; BH

436485 đối với diện tích $68,6\text{m}^2$ thuộc thửa 299; BH 436486 đối với diện tích 68m^2 thuộc thửa 300; BH 436487 đối với diện tích 67m^2 thuộc thửa 301; BH 436488 đối với diện tích $66,5\text{m}^2$ thuộc thửa 302; BH 436489 đối với diện tích $65,5\text{m}^2$ thuộc thửa 303. Trong đó, bà Ngô Thị K và ông Trần Khánh Đ4 đã chuyển nhượng 03 thửa đất có diện tích $201,2\text{m}^2$ cho những người sau. Bà Nguyễn Thị Thu P2 thửa 298 có diện tích $69,2\text{m}^2$; ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị H4 thửa 302 có diện tích $66,5\text{m}^2$; ông Lê Duy Đ5, bà Hồ Thị N thửa 303 có diện tích $66,5\text{m}^2$. Diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của ông Đ4, bà K là $568,9\text{m}^2$ gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Ngô Thị K cụ thể như sau: BH 436479 đối với diện tích $80,6\text{m}^2$ thuộc thửa 293; BH436480 đối với diện tích $72,3\text{m}^2$ thuộc thửa 294; BH 436481 đối với diện tích $71,5\text{m}^2$ thuộc thửa 295; BH 436482 đối với diện tích $70,9\text{m}^2$ thuộc thửa 296; BH 436483 đối với diện tích 70m^2 thuộc thửa 297; BH 436485 đối với diện tích $68,6\text{m}^2$ thuộc thửa 299; BH 436486 đối với diện tích 68m^2 thuộc thửa 300; BH 436487 đối với diện tích 67m^2 thuộc thửa 301.

10. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị K và ông Trần Khánh Đ4 với bà Nguyễn Thị Thu P2 và giữa bà Nguyễn Thị Thu P2 với ông Đào Công B2 đối với diện tích đất $69,2\text{m}^2$ thuộc thửa 298, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu, đất đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436484 ngày 31 tháng 10 năm 2011 do bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 đứng tên sang tên ông Đào Công B2 vào ngày 09 tháng 4 năm 2012. Ông Đào Công B2, bà Vũ Thị Đài T4 được quyền sử dụng diện tích đất này.

11. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị K và ông Trần Khánh Đ4 với ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị H4 đối với diện tích đất $66,5\text{m}^2$ thuộc thửa 302, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu, đất đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436488 ngày 31 tháng 10 năm 2011 do bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 đứng tên sang tên ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị H4 vào ngày 04 tháng 8 năm 2012. Ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị H4 được quyền sử dụng diện tích đất này.

12. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị K và ông Trần Khánh Đ4 với ông Lê Duy Đ5, bà Hồ Thị N đối với diện tích đất $65,5\text{m}^2$ thuộc thửa 303, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu, đất đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436489 ngày 31 tháng 10 năm 2011 do ông Tiến và bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 đứng tên sang tên ông Lê Duy Đ5, bà Hồ Thị N vào ngày 26 tháng 11 năm 2013. Ông Lê Duy Đ5, bà Hồ Thị N được quyền sử dụng diện tích đất này.

13. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 với ông Nguyễn Kim T6 11 thửa đất có tổng diện tích là $888,3\text{m}^2$ và đã được Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh ở trang 4 sang tên cho ông Nguyễn Kim T6 cùng ngày 09 tháng 11 năm 2011 tại các sổ đỏ sau: BH 436701 đối với diện tích $65,7\text{m}^2$ thuộc thửa 315; BH 436702 đối với diện

tích 66,5m² thuộc thửa 316; BH 436703 đối với diện tích 68m² thuộc thửa 317; BH 436704 đối với diện tích 61m² thuộc thửa 318; BH 436705 đối với diện tích 53m² thuộc thửa 319; BH 436706 đối với diện tích 54,8m² thuộc thửa 320; BH 436707 đối với diện tích 68,7m² thuộc thửa 321; BH 436708 đối với diện tích 149m² thuộc thửa 322; BH 436709 đối với diện tích 145,7m² thuộc thửa 323; BH 436710 đối với diện tích 78m² thuộc thửa 559; BH 436711 đối với diện tích 77,9m² thuộc thửa 558. Trong đó, ông Nguyễn Kim T6 bà Nguyễn Thị D3 đã chuyển nhượng cho ông Trần Đại P, bà Vũ Mỹ L2 diện tích đất 66,5m² thuộc thửa 316; bà Nguyễn Đức Lan A1 diện tích đất 65,7m² thuộc thửa 315; bà Nguyễn Thị P3, ông Hồ Trung Đ6 diện tích đất 68m² thuộc thửa 217; tổng diện tích ông T6, bà D1 đã chuyển nhượng là 200,2m² đất. Diện tích đất còn lại 688,1m² (Trong đó, có 49,8m² đất ở và 638,3m² đất trồng cây hàng năm) và căn nhà cấp 4 (số 828/101B) tọa lạc trên thửa đất số 559 gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Kim T6 cụ thể như sau: BH 436704 đối với diện tích 61m² thuộc thửa 318; BH 436705 đối với diện tích 53m² thuộc thửa 319; BH 436706 đối với diện tích 54,8m² thuộc thửa 320; BH 436707 đối với diện tích 68,7m² thuộc thửa 321; BH 436708 đối với diện tích 149m² thuộc thửa 322; BH 436709 đối với diện tích 145,7m² thuộc thửa 323; BH 436710 đối với diện tích 78m² thuộc thửa 559; BH 436711 đối với diện tích 77,9m² thuộc thửa 558.

14. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim T6 bà Nguyễn Thị D3 với ông Trần Đại P, bà Vũ Mỹ L2, đối với diện tích đất 66,5m² thuộc thửa 316, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu, đất đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436702 ngày 31 tháng 10 năm 2011 do bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 đứng tên sang tên ông Trần Đại P, bà Vũ Mỹ L2 vào ngày 13 tháng 4 năm 2012. Ông Trần Đại P, bà Vũ Mỹ L2 được quyền sử dụng diện tích đất này.

15. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim T6, bà Nguyễn Thị D3 với bà Nguyễn Đức Lan A1 đối với diện tích 65,7m² thuộc thửa 315, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu, đất đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436701 ngày 31 tháng 10 năm 2011 do bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 đứng tên sang tên bà Nguyễn Đức Lan A1 vào ngày 12 tháng 4 năm 2012. Bà Nguyễn Đức Lan A1 được quyền sử dụng diện tích đất này.

16. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim T6, bà Nguyễn Thị D3 với bà Nguyễn Thị P3, ông Hồ Trung Đ6 đối với diện tích đất 68m² thuộc thửa 217, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu, đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436703 ngày 31 tháng 10 năm 2011 do bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 đứng tên sang tên ông Hồ Trung Đ6, bà Nguyễn Thị P3 vào ngày 20 tháng 12 năm 2011. Bà Nguyễn Thị P3, ông Hồ Trung Đ6 được quyền sử dụng diện tích đất này.

17. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 với bà Trần Thị Thu T6 11 thửa đất có tổng diện tích

703,8m² và đã được Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất điều chỉnh ở trang 4 sang tên cho bà Trần Thị Thu T6 cùng ngày 11 tháng 11 năm 2011 tại các sổ đỏ sau: BH 436490 đối với diện tích 65,1m² thuộc thửa 304; BH 436491 đối với diện tích 63m² thuộc thửa 305; BH 436492 đối với diện tích 65,9m² thuộc thửa 306; BH 436493 đối với diện tích 63,8m² thuộc thửa 307; BH 436494 đối với diện tích 63,6m² thuộc thửa 308; BH 436495 đối với diện tích 63,2m² thuộc thửa 309; BH 436496 đối với diện tích 63,3m² thuộc thửa 310; BH 436497 đối với diện tích 63,10m² thuộc thửa 311; BH 436498 đối với diện tích 63,6m² thuộc thửa 312; BH 436499 đối với diện tích 64,2m² thuộc thửa 313; BH 436500 đối với diện tích 65m² thuộc thửa 314. Trong đó bà Trần Thị Thu T6, ông Lê Văn H4 đã chuyển nhượng diện tích 63,6m² thuộc thửa 308 cho ông Nguyễn Văn K, bà Phan Ngọc H5. Diện tích còn lại 640,2m² (Trong đó có 60m² đất ở, 580,2m² đất trồng cây hàng năm) thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Thu T6, ông Lê Văn H4 gồm các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho ông T6 cụ thể như sau: BH 436490 đối với diện tích 65,1m² thuộc thửa 304; BH 436491 đối với diện tích 63m² thuộc thửa 305; BH 436492 đối với diện tích 65,9m² thuộc thửa 306; BH 436493 đối với diện tích 63,8m² thuộc thửa 307; BH 436495 đối với diện tích 63,2m² thuộc thửa 309; BH 436496 đối với diện tích 63,3m² thuộc thửa 310; BH 436497 đối với diện tích 63,10m² thuộc thửa 311; BH 436498 đối với diện tích 63,6m² thuộc thửa 312; BH 436499 đối với diện tích 64,2m² thuộc thửa 313; BH 436500 đối với diện tích 65m² thuộc thửa 314.

18. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Thu T6, ông Lê Văn H4 với bà Phan Ngọc H5, ông Nguyễn Văn K diện tích đất 63,6m² thuộc thửa 308, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu, đất đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu điều chỉnh tại trang 4 của sổ đỏ số BH 436494 ngày 31 tháng 10 năm 2011 do ông Trần Tiến Đ1, bà Nguyễn Thị H1 đứng tên sang tên ông Nguyễn Văn K, bà Phan Ngọc H5 vào ngày 19 tháng 12 năm 2011. Ông Nguyễn Văn K, bà Phan Ngọc H5 được quyền sử dụng diện tích đất này.

19. Buộc ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1, ông Trần Hữu D, bà Trần Thị Lê T1 trả lại căn nhà cấp 4 (số 828/101B) tọa lạc trên thửa đất số 559, Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị D3 ông Nguyễn Kim T6.

20. Buộc ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Tuyết T2 phải tháo dỡ và di dời nhà cấp 4 xây dựng trái phép trên các thửa đất 321, 322 và 323 Tờ bản đồ 38 tại phường 11, thành phố Vũng Tàu để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị D3, ông Nguyễn Kim T6.

21. Bà Trần Thị Lệ T1 và ông Nguyễn Văn Đ7 phải tháo dỡ, di dời nhà tạm trên thửa đất 116 và thửa đất 326 để giao đất cho nhà nước theo Quyết định số 4037/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2017 của UBND thành phố Vũng Tàu thu hồi để xây dựng trường học. Bà Trần Thị Lệ T1 được nhận số tiền hỗ trợ nhà và vật kiến trúc là 31.701.376 đồng (Ba mươi một triệu, bảy trăm lẻ một ngàn, ba trăm bảy mươi sáu đồng). Ông Nguyễn Văn Đ7 được nhận số tiền hỗ trợ nhà và vật kiến trúc là 9.706.752 đồng (Chín triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn, bảy trăm năm mươi hai đồng).

Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Trần Thị Lệ T1 và ông Nguyễn Văn Đ7 liên hệ với cơ quan chức năng để nhận tiền đền bù, hỗ trợ theo Quyết định số 4037/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2017 của UBND thành phố Vũng Tàu.

22. Đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, bà Ngô Thị K, ông Trần Khánh Đ4, Trần Thị Thu T6, ông Lê Văn H4, bà Nguyễn Thị D3, ông Nguyễn Kim T6, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Văn T5, ông Lê Duy Đ5, bà Hồ Thị N, ông Đào Công B2, bà Vũ Thị Đài T4, ông Nguyễn Văn K, bà Phan Ngọc H5, bà L2, ông Trần Đại P, bà Vũ Mỹ L2, bà Nguyễn Thị P3, ông Hồ Trung Đ6; vị trí xác định theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 30 tháng 11 năm 2018. Đối với diện tích đất mà các đương sự chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các đương sự phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động theo bản án này để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

23. Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và các chi phí tố tụng khác:

Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: 10.834.374 đồng (3.683.000 đồng + 7.151.374 đồng) thì ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 phải chịu. Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 đã nộp tạm ứng nên ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 số tiền là 10.834.374 đồng (Mười triệu, tám trăm ba mươi bốn ngàn, ba trăm bảy mươi bốn đồng).

Về chi phí giám định: 1.000.000 đồng thì ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 phải nộp nhưng bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 đã nộp tạm ứng nên ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 số tiền là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành xong các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 648 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

24. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn cho ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.664.294 đồng (Ba mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi bốn ngàn, hai trăm chín mươi bốn đồng) do ông T1, bà P1 đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí. Hoàn trả cho ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1 tổng số tiền tạm ứng án phí là 13.700.000 đồng (Mười ba triệu, bảy trăm ngàn đồng) mà ông T1, bà P1 đã nộp theo các biên lai thu tiền số 08375 ngày 09 tháng 6 năm 2010; số 010325 ngày 07 tháng 9 năm 2010; số 010325 ngày 07 tháng 9 năm 2010; số 010422 ngày 12 tháng 10 năm 2010 và các số 0004070, 0004071, 0004072, 0004073, 0004074, 0004075, 0004076, 0004077, 0004078, 0004079, 0004080 cùng ngày 18 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Ông Trần Hữu D phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1, ông Đinh Chí Đ2 và bà Võ Thị Khánh V phải nộp là 16.543.608 đồng (Mười sáu triệu, năm trăm bốn mươi ba ngàn, sáu trăm lẻ tám đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H1, ông Đức đã

nộp là 40.465.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 003647 ngày 09 tháng 6 năm 2009; số 010265 ngày 23 tháng 7 năm 2010; số 00242 ngày 27 tháng 4 năm 2011; số 024945 ngày 13 tháng 6 năm 2014 và số 010429 ngày 12 tháng 10 năm 2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Tiến Đ1 được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 23.921.392 đồng (Hai mươi ba triệu, chín trăm hai mươi một ngàn, ba trăm chín mươi hai đồng).

Ông Trần Nhân T2, bà Trần Thị Lệ T1, bà Trần Thị Tuyết T2, ông Trần Quốc T3, ông Trần Quốc C, bà Trần Thị Kim D1, ông Trần Thanh H3 mỗi người phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 010321, số 010320 cùng ngày 31 tháng 8 năm 2010 và các biên lai số 010327, 010329, 010328, 010326, 010330 cùng ngày 07 tháng 9 năm 2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông Trần Nhân T2, bà Trần Thị Lệ T1, bà Trần Thị Tuyết T2, ông Trần Quốc T3, ông Trần Quốc C, bà Trần Thị Kim D1, ông Trần Thanh H3 đã nộp xong tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim Duyên 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà D2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 010331 ngày 07 tháng 9 năm 2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu B1 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông B1 đã nộp theo biên lai thu số 010228 ngày 02 tháng 8 năm 2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Ngô Thị K, ông Trần Khánh Đ4 2.247.200 đồng (Hai triệu, hai trăm bốn mươi bảy ngàn, hai trăm đồng) mà bà K, ông Đ4 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002495 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu

Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu T6, ông Lê Văn H4 2.875.000 đồng (Hai triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) mà bà T3, ông H4 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002499 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D3, ông Nguyễn Kim T6 2.225.000 đồng (Hai triệu, hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng) mà bà D1, ông T6 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000431 ngày 29 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P3 268.000 đồng (Hai trăm sáu mươi tám ngàn đồng) mà bà Phượng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002494 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Hồ Thị N, ông Lê Duy Đ5 260.000 đồng (Hai trăm sáu mươi ngàn đồng) mà bà N, ông Đ5 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002496 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Vũ Mỹ L2, ông Trần Đại P 263.000 đồng (Hai trăm sáu mươi ba ngàn đồng) mà bà L2, ông P đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000402 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Đức Lan A1 260.000 đồng (Hai trăm sáu mươi ngàn đồng) mà bà A1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000403 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Phan Ngọc H5 252.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai ngàn đồng) mà bà H5 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002500 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho ông Đào Công B2 274.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bốn ngàn đồng) mà ông B2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002498 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T5, bà Nguyễn Thị H4 263.000 đồng (Hai trăm sáu mươi ba ngàn đồng) mà ông T5, bà H4 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002497 ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án thành phố Vũng Tàu.

25. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1, ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Lệ T1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Văn T1, bà Trần Thị P1. Hoàn trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Thanh H3, bà Trần Thị Lệ T1.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Vũng Tàu;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Minh Châu